

7/4776
6.K.36

T.C.
İÇİŞLERİ BAKANLIĞI
Mahalli İdareler Genel Müdürlüğü

SAYI : B050MAH065000/ 849
KONU: 7/4776 Esas No'lu yazılı soru önergesi

30/3/2009

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

İLGİ: TBMM Başkanlığının 22/10/2008 tarih ve KAN.KAR.MD.A.01.0.GNS.0.10.00.02-7/4776/8477/17829 sayılı yazısı.

İstanbul Milletvekili Sayın Kemal KILIÇDAROĞLU'nun 7/4776 sayılı yazılı soru önergesi ile ilgili olarak; İstanbul Valiliğince gönderilen cevabi yazı ekte sunulmuştur. Bilgilerinizi arz ederim.


Beşir ATALAY
Bakan

EKİ:1

DAĞITIM :
Gereği :
TBMM Başkanlığına

Bilgi :
Başbakanlığa

T.C.
İSTANBUL VALİLİĞİ
İstanbul İl Mahalli İdareler Müdürlüğü

Sayı :B.05.4.VLK.4.34.07.00/610/ 8660

29.01.2009

Konu :6/962 Esas No'lu Sözlü ve
7/4776 Esas No'lu Yazılı Soru Önergeleri

İÇİŞLERİ BAKANLIĞINA
(Mahalli İdareler Genel Müdürlüğü)

İlgi : a) 12.11.2008 tarih ve 28895 sayılı yazınız.
b) 12.11.2008 tarih ve 28889 sayılı yazınız.

Tunceli Milletvekili Sayın Kamer GENÇ'in 6/962 esas nolu sözlü soru önergesi ve İstanbul Milletvekili Kemal KILIÇDAROĞLU'nun 7/4776 nolu yazılı önergesinde yer alan iddialara ilişkin Sayın Bakanımızca verilecek cevaba esas olmak üzere konu hakkında Büyükşehir Belediye Başkanlığının 14.01.2009 tarih ve 1083366 sayılı yazısında;

Silivri İlçesi, Alibey Mahallesi, 79 ada, 6-7-8 parsellerin, Toplu Konut Alanından, E:1,25, hmax:15,50m yapılanma şartlarında; "Ticaret +Hizmet Alanı'na" alınmasına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği teklifinin değerlendirilmek üzere Büyükşehir Belediye Başkanlığına iletildiği,

Teklifin, 20.08.2004 gün ve 89 sayılı Büyükşehir Belediye Başkanlığı Genelgesinin II-A maddesi doğrultusunda incelenerek, Planlama Müdürlüğünün 12.03.2007 gün ve 4255 sayılı yazısı ile 5216 sayılı yasanın 7-b maddesine göre değerlendirilmek üzere Büyükşehir Belediye Meclisine iletildiği, Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.04.2007 gün ve 947 sayılı kararı ile teklifinin 1/5000 ölçekli Plan değişikliği; "Uygulama istikamet 1/1000 ölçekli plandan alınarak 1/5000 ölçekli plan üzerinden yapılacaktır. Kamuya terk edilecek alanlar, kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz." plan notu ilavesi ile tadilatı uygun görülerek, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı tadilat paftalarının 20.04.2007 günü Büyükşehir Belediye Başkanınca aynen onandığı, onaylı planların dağıtım işleminin yapıldığı,

1
Silivri, Alibey Mahallesi, 20MI, 20MIV pafta, 79 ada, 6-7-8 parsellerin park ve yolda kalan alanının bir kısmı ile 5/A-3/3, TAKS:0,25, KAKS:0,75 yapılanma şartlarındaki Konut Alanında kalan kısmının, Emsal-1.25, h;15.50 metre yapılanma şartlarında, Ticaret+Hizmet Alanına alınmasına, diğer kısımlarında yer alan Resmi Kurum Alanı, Park Alanı ve Yol Alanının korunmasına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı tadilatı teklifinin Silivri Belediye Başkanlığının 02.07.2007 gün ve 1079-0124 sayılı yazısı eki 11.05.2007 gün ve 29 sayılı İlçe Meclis Kararı ile uygun bulunarak onaylanması için İlçe Meclis kararının ve teklif plan paftalarının Büyükşehir Belediye Başkanlığına iletildiği,

Teklifin, 20.08.2004 gün ve 89 sayılı Büyükşehir Belediye Başkanlık Genelgesinin II-D maddesi doğrultusunda incelenerek, 10.09.2007 gün ve 11901 sayılı yazısı Başkanlık Katı yazısı ile 5216 sayılı yasanın 7-b ve 14. maddelerine göre değerlendirilmek üzere Büyükşehir Belediye Meclisine iletildiği, Büyükşehir Belediye Meclisinin, 09.10.2007 gün ve 2139 sayılı kararı ile teklifin 1/1000 ölçekli Plan değişikliği aynen uygun görülerek, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Tadilat Planı paftaların 18.10.2007 günü Büyükşehir Belediye Başkanınca

02-02-09
5070-

Ayrıca, konu hakkında Silivri Kaymakamlığının 04.12.2008 tarih ve 1092 sayılı yazısı eki Silivri Belediyesi Başkanlığının 24.11.2008 tarih ve 1374 sayılı yazısında;

Şikayete konu olan yerin 79 ada 6-7-8 nolu parselleri içerdiği, bu parseller ve civarını kapsayan Silivri 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planının önce 2002-2003 yılında CHP'li İlçe Belediyesi tarafından hazırlanarak Bakanlığa gönderildiği, aynı 1/25000 ölçekli planın 21.07.2004 tarihinde Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü tarafından onaylanan Silivri 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Ticaret Alanında kaldığı,

İmar Kanunu gereği plan kademelenmesine göre yapılan planların üst ölçekli planlara uygun olması gerektiği, plan kademelenmesine göre 1/25000 ölçekli plan, 1/5000 ölçekli plan ve 1/1000 ölçekli planların birbirine uyumlu olması gerektiği, bu nedenle şikayete konu olan 79 ada 6-7-8 nolu parsellerin, 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planlarının 2004 yılı onaylı Ticaret Alanı olduğu,

Silivri 79 ada 6-7-8 nolu parsellerin, 1/5000 ölçekli plan tadilatının 12.04.2007 tarih 947 sayılı Belediye Meclisi Kararı ile Ticaret + Hizmet Alanı olarak planlandığı, bu parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli kurum görüşlerinden; "Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü görüşünde parselde ait hazırlanan Zemin Etüt Raporunun parselde ait yeterli Jeolojik çalışmayı içermekte olduğu, Zemin Etüt Raporunun sonuç ve öneriler kısmına uyulması gerektiği belirtilmiştir. Park Bahçeler Müdürlüğü görüşünde rekreatif amaçlı yeşil alan ayrılarak tadilat uygun bulunmuştur. İSKİ Genel Müdürlüğü görüşünde yapılacak Plan Tadilatı için Atık Su ve Yağmur suyu tesisleri için yer ayrılmalıdır denilmektedir. Ulaşım Planlama Müdürlüğü görüşünde ise önerilen yapılanma şartları ve fonksiyonlar açısından Çevre Yapılanma Şartları göz önünde bulundurularak Plan bütününde ele alınması ve bölge planı kapsamında değerlendirilmesi gerekmektedir" denildiği,

Silivri 79 ada 6-7-8 nolu parsellerin, Ticaret + Hizmet Alanına alınması ile ilgili 1/1000 ölçekli plan tadilatının İstanbul Büyükşehir Belediyesi 09.12.2007 tarih 2139 kararı ile uygun bulunduğu, 1/1000 ölçekli plan tadilatına esas kurum görüşlerinin; "İSKİ Genel Müdürlüğünün kurum görüşünde 1/1000 ölçekli kurum görüşü için daha önce parselde ait, 1/5000 ölçekli kurum görüşünün geçerli olduğu belirtilmiştir. Park Bahçeler Müdürlüğü görüşü de 1/1000 ölçekli Kurum görüşünün 1/5000 ölçekli kurum görüşünde geçerli olduğu rekreatif amaçlı yeşil alanın ayrılması gerektiği belirtilmiştir." şeklinde olduğu, Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü görüşünde; Doğa Sondaj firması tarafından hazırlanan Zemin Etüt Raporunun sonuç ve öneriler kısmına uyulması gerektiği, Ulaşım Planlama Müdürlüğü görüşünde; parselde ilgili olarak otopark planlaması yapılması ve öngörülen yol alanları için kamu terklerinin yapılması gerektiği belirtildiği, yukarıda bahsedilen nedenlerden dolayı planlama kademelenmesinin doğru olduğu, parsellere ilişkin 1/25000, 1/5000, 1/1000 ölçekli plan tadilat kararlarının bulunduğu, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli kurum görüşleri olumsuz olmayıp tadilat planlarında hangi kriterlerin sağlanması gerektiğinin bildirildiği, söz konusu tadilatla ilgili olarak, Ticaret Alanında yapı boyutları serbesttir plan notunun İstanbul ve tüm Türkiye bütününde kullanıldığı, otopark alanlarının emsale dahil edilmemesi sebebinin "İstanbul İmar Yönetmeliğinin 2.04.7 maddesinde; katlar alanı hesabına dahil edilmeyen alanlar maddesinde; ticari amacı olmayan ve yapının kendi ihtiyacı için otopark olarak kullanılan bodrum katlar ibaresi yer almaktadır. Yani, otopark alanı kat alanı katsayısına (inşaat emsaline) dahil edilmeyen alanlardır." olduğu,

Silivri Belediyesi tarafından 09.10.1992 tarih, 5/8 sayılı Meclis Kararı ile, şikayete konu parselin, sağ bitişiğinde yer alan 79 ada 5 parsel Konut Alanı, 3 kat, TAKS;0.25, KAKS;0.75, imar durumu var iken, (SEK Süt Endüstrisi Kurumunun yeri iken şahıslara satışı yapıldıktan sonra) Ticaret Alanı olarak plan tadilatı yapıldığı, Emsal=0.75, h:9.50m. yapılanma koşulu verildiği, yine sol bitişiğinde yer alan, 79 ada 9 nolu parsel Belediye tarafından 23.07.1996 tarih 37 sayılı Meclis Kararı ile Konut Alanı 3 kat, TAKS;0.25, KAKS;0.75 imar durumu var iken, plan tadilatı yapılarak Turistik Tesis Alanı ve Akaryakıt İstasyonu fonksiyonu verildiği, Emsal=0,90, h:15,50m. olarak onaylandığı,

Silivri, Yeni Mahalle 79 ada 6-7-8 nolu parsellerin, 1/5000 ölçekli 21.02.1990 onaylı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında TAKS;0.25, KAKS;0.75 yapılanma şartının mevcut, bu planın yapılanma şartının 26.722 m², parsellerin yapı ruhsatı ile kullanılan imar hakkının 16.691 m² olduğu, yani kullanılan emsalin yaklaşık olarak 0,47'ye denk geldiği, söz konusu parsellere plan tadilatı yapılmadan önceki imar hakkından daha az bir imar hakkı kullanıldığı, bu nedenlerle burada parselle ilgili bir imar rantının ortaya çıkmasının söz konusu olmadığı, tadilatla kullanılan inşaat alanının ziyadeleştirilmediği, bilakis modern şehir dokusunun gereği olan sosyal donatı alanları ortaya çıkartılarak inşaat alanının küçültüldüğü, bu anlamda tadilat işleminin rant sağlamaya uygun olmadığı, zaten 1/25000 ölçekli planda Ticari alan olan sahaya istihdamı da sağlayacak yatırımın kazandırılması amacı ile hareket edildiği, Belediye tarafından, Tapu Sicil Müdürlüğünden alınan bilgiye göre 16.01.2008 tarihinde Akademi Ofsete satış fiyatının 5.750.000,00 TL iken 18.01.2008 tarihinde Tesco Kipa Firmasına satış fiyatının 14.700.000.00 TL olarak tespit edildiği,

Silivri'nin hızlı bir şekilde gelişmesi ve büyümesi ile birlikte arsalarda ciddi değer artışlarının görüldüğü, hatta merkezdeki bu yerlerde 2004 ile 2007 yılı arasında 15 - 20 katına çıkan değer artışlarının olduğu, konunun bu şekilde değerlendirilmesi gerektiği, reel piyasadaki satış değerleri ile resmi emlak birim değerleri arasında büyük farkların olduğu, bunun emlak ve inşaat sektöründe iyi bilinen bir konu olduğu, sözü geçen kişilerle belediyenin hiçbir ilgisinin ve hiçbir şekilde yapılan bir görüşmenin olmadığı bildirilmiş olup, söz konusu yazıların birer örneği ilişikte sunulmuştur.

Bilgilerinize arz ederim.

Muammer GÜLER
Vali